

Convenio Transaccional Obras Y Reparaciones En Un Inmueble Incumplimiento

JURISPRUDENCIA

Convenio transaccional. Obras y reparaciones en un inmueble.

Incumplimiento Se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda de daños y perjuicios interpuesta por la actora en virtud del incumplimiento de un convenio transaccional suscripto con la demandada, que tenía como misión que esta última realizara ciertas obras y reparaciones en la propiedad de aquella.

En la ciudad de La Plata, Capital de la Provincia de Buenos Aires, a los 12 días del mes de marzo de dos mil diecinueve, reunidos en Acuerdo Ordinario los señores Jueces de la Sala Tercera de la Cámara Primera de Apelación, doctores Alejandro Luis Maggi y Juan Manuel Hitters, para dictar sentencia en la causa caratulada: ?DEFELIPPE, ANA TERESA C/ CG PLATINUM CONTRUCCIONES S.R.L. S/ DAÑOS Y PERJUICIOS?, y habiéndose realizado el sorteo de ley, correspondió que la votación tuviera el siguiente orden: Dres. HITTERS JUAN MANUEL - MAGGI ALEJANDRO LUIS. CUESTIONES 1. ¿Se ajusta a derecho la sentencia de fs. 243/254? 2. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACIÓN A LA PRIMERA CUESTIÓN, el señor Juez, Juan Manuel Hitters dijo: I.- Antecedentes.

La Sra. Juez de origen en su pronunciamiento de fs. 243/254, hizo lugar a la demanda de daños y perjuicios promovida a fs. 62/67 por la Sra. Ana Teresa Defelippe contra la empresa ?CG Platinum Construcciones S.R.L.?. Allí condenó a ésta última a pagar la suma de \$ 40.000, con más intereses. Tanto el actor como la demandada, se alzaron contra tal decisión, expresando agravios a fs. 269/271 y 277/284, respectivamente. Corridos los pertinentes traslados, la actora guardó silencio, mientras que la demandada respondió a los agravios a fs. 286/290 (ver fs. 291). Tiene dicho esta Sala que, la ausencia de la contestación de los agravios no implica un reconocimiento de los términos del recurso, habida cuenta que el art. 262 del CPCC no establece consecuencias ante tal silencio, a diferencia de lo que sucede con lo normado por el art. 354 inc. 1° del mismo cuerpo legal, respecto de la ausencia de litis contestatio (Causa 267.023, Sent. del 20/XII/2018, RSD 254/18, ?Negrelli c/ Unión Platense SRL s/ Daños y Perjuicios?). A fs. 293 se llamó a autos para sentencia. II.- Este Tribunal. A.- Traba de la litis. El demandante fundó su escrito inaugural en la falta de cumplimiento de un convenio transaccional suscripto el 16/IV/2015 con la demandada, que tenía como misión que ésta última realizara ciertas obras y reparaciones en la propiedad de aquélla (calle 17 Nro. 645 de La Plata). Mencionó que el antecedente de ese convenio se originó en los daños causados en su vivienda, debido a la construcción de un edificio -lindero- en calle 45 Nro. ... de La Plata. Allí ambos contratantes convinieron que la accionada se obligaba a reparar tales desperfectos, a su cargo. Sin embargo, la actora aduce que su contraparte no cumplió acabadamente con lo prometido. Todo lo cual la derivó en la promoción de esta litis. Reclamó la suma de: 1) \$ 297.000 por daño material/patrimonial (goteras, levantamiento del piso de parquet, humedad, abolladuras en las membranas, daños en los techos, etc.); 2) \$ 300.000 por daño psicológico (dice que mientras se realizaron las reparaciones, la demandada le alquiló un departamento, pero debieron regresar a la casa antes de tiempo por falta de pago del alquiler referido, y la misma no estaba en condiciones de ser habitada); 3) \$ 40.000 por gastos de tratamiento psicológico; 4) \$ 400.000 por daño moral. El accionado alegó en su contestación de fs. 110/117 que le alquiló a la actora un departamento amueblado, desde abril a junio de 2015. Sin embargo, era ésta última (o sus hijas) quien debía permitir a diario el acceso a la propiedad para poder realizar las tareas pactadas. Destaca que muchísimas veces no concurrió nadie a abrirles el inmueble, quedando toda la cuadrilla sin nada para realizar. Mencionó también que a partir de agosto de 2015 la accionante impidió el ingreso de los trabajadores que debían realizar tales tareas. Además, reconvino por \$ 150.000 en concepto de tareas adicionales que dijo realizar y ofreció fotografías certificadas y actas notariales. En el traslado de fs. 146, la reclamante negó haber pactado tarea adicional alguna y que las mismas, se hayan realizado. B.- La sentencia. El Juez, en su decisorio, hizo lugar a la demanda, considerando que la actora logró acreditar la existencia de diversos daños en el inmueble de su propiedad, cuya reparación había sido oportunamente prevista en el contrato celebrado con la accionada. Ello, con fundamento en el dictamen pericial en arquitectura, de fs. 209/215 y la ampliación de fs. 238. Asimismo, destacó que esta última no probó ningún justificativo para el incumplimiento de las obligaciones asumidas (fs. 248 y vta.) En el análisis de los rubros, se centró primeramente en el daño material. Puso énfasis en la aludida experticia, detallando los trabajos que habían quedado pendientes, según el mentado convenio. Mencionó que no encontraba motivos para apartarse de las conclusiones periciales, otorgando la suma de \$ 20.000 por éste ítem. Al tratar el daño psicológico, citó a las conclusiones de la perito psicóloga (dictamen de fs. 203/207), quien había explicado que la actora -a raíz de los hechos de autos- experimentó perturbaciones en su conducta, modificándose su vida en relación, pero no podía considerarse una patología merecedora de reparación. También, refirió que la experta aludió a la personalidad débil de la accionante, lo cual infiere cierta proclividad a los padecimientos y sufrimientos psicológicos. Destacó que la perito concluyó que no tiene necesidad de realizar tratamiento alguno por los acontecimientos demandados. Esto motivó al rechazo del rubro en cuestión. Los gastos de tratamiento

psicológico, fueron desestimados por los mismos fundamentos. Finalmente, otorgó la suma de \$ 20.000 en concepto de daño moral. Partió de la base de que, pese al carácter restrictivo de este rubro en los daños de origen extracontractual, quedaron probadas las afecciones y las incomodidades de la Sra. Defelippe, considerando además que, el inmueble era el asiento del hogar conyugal y que debió abandonarlo por 60 días (fs. 252). Más allá de la personalidad de la reclamante, los momentos de angustia sufridos por los acontecimientos, su edad (76 años) y su estado civil (viuda) derivaron en la asignación del monto indicado. Luego se abocó al tratamiento de la reconvencción, la cual rechazó. Recordemos que el demandado reclamó \$ 150.000 en concepto de tareas adicionales, que refirió haber realizado en el inmueble, ofreciendo fotografías certificadas y actas notariales. Argumentó que en este tipo de contratos atípicos existe una prohibición por parte del empresario, de realizar modificaciones unilaterales (arts. 1197, 1198 y 1633 bis del C.C.), salvo que fueran solicitadas, existiere consentimiento, fueren imprescindibles o sean de escaso monto. Destacó la iudex que, del escrito de reconvencción no se alegó ninguna de las causales previstas en el mencionado art. 1633 bis, que hubiesen permitido avalar el reclamo. Por ese motivo, lo desechó. Los intereses sobre los montos de condena, fueron fijados desde el 20 de junio de 2015 y, en función de lo pactado por las partes en el convenio transaccional ya mencionado (tasa activa promedio del Banco de la Provincia -fs. 253 vta.-). Se impusieron las costas al demandado reconviniente en su doble condición de vencida (art. 68 CPCC).

C.- Análisis de los agravios de la actora. A fs. 269/271 expresó agravios la actora. C.1.- Daño patrimonial. El primer punto de ataque se centra en el daño patrimonial. Consideró que ha sido exiguo el monto determinado en la sentencia, habida cuenta que alude que no fueron debidamente valoradas las fotografías certificadas de fs. 29/56, de las cuales se vislumbran más daños que aquellos detallados por el experto arquitecto. Esto se constata -dice- con el informe particular de arquitecto (fs. 20 a 24), que agregó en la demanda. Incluso, destacó que cuando el perito arquitecto cuantificó los daños (fs. 228), los impugnó en el escrito de fs. 234 por resultar imprecisos y vagos. También menciona que las referidas fotografías certificadas de fs. 29/56, no fueron redargüidas de falsas por el demandado. Puso de manifiesto que surge del informe de fs. 22 que la vivienda se hallaba en condiciones de inhabilitación. Finalmente refiere que se ignoraron las facturas de fs. 129/136, al igual que las fotografías certificadas de fs. 137/144. Comenzando nuestro análisis, nos detendremos en la impugnación de la pericia, realizada por la actora a fs. 224. Entiendo que la misma carece de rigor, dado que no se centró en cuestionar el razonamiento del perito, especialmente en lo atinente a las tareas pactadas y que no se encontraban culminadas o realizadas por el demandado. A su vez, se le requirió de oficio que valúe los daños (fs. 225), al igual que lo hizo luego el demandado en su escrito de fs. 226, lo cual fue subsanado por el profesional a fs. 228. Posteriormente, la accionante impugnó los valores fijados a fs. 228, en el escrito de fs. 234 pto. ?I. Destacó allí que el monto fue valuado de manera insuficiente por el arquitecto designado, sin brindar el impugnante mayores aclaraciones y que, no se detallaron calidad y costos de los materiales, ni el valor de la mano de obra. Todo ello, entiendo, resulta insuficiente para ser encuadrado como una objeción válida. Al respecto se ha dicho que quien pretende impugnar la conclusión a que arriba un perito, debe a su vez sustentar su posición sobre bases sólidas, demostrativas de la equivocación del experto (Cám. Civ. y Com. Dolores, Causa 92.322, RSI-49-13, Interloc. del 14/III/2013, ?Nais c/ Nasif s/ Medidas cautelares'). Asimismo, desmerecer el informe del perito al momento del recurso, sin haber cumplido a cabalidad, oportunamente -como vimos- con los parámetros impugnaticios, supone un acto que no debe aceptarse (Gozáini, Osvaldo, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Editorial La Ley, Tomo II -año 2002-, pág. 516). En este entendimiento, es de destacar que la Suprema Corte de Justicia sostiene respecto de las conclusiones periciales, que la sana crítica aconseja receptar la pericia cuando no se oponen argumentos científicos o técnicos sólidos (ver D.J.B.A 122-73). No hay ningún argumento en autos, entonces, que permita apartarse de las conclusiones periciales. Menciona que el sentenciante obvió valorar el informe de fs. 20/24 y las fotografías certificadas de fs. 29/56 (fs. 270 vta.). Lo mismo sucedió -dice- con las facturas de fs. 129/136, al igual que las fotografías certificadas de fs. 137/144 (fs. 270 vta.). Tales documentos fueron agregados con el escrito de contestación de reconvencción (fs. 145/148) y no merecieron ofrecimiento de puntos periciales. Considero que esta tesis se encuentra carente de sustento, habida cuenta que el perito no se expidió sobre ninguno de los instrumentos mencionados (ver ofrecimientos de fs. 66 vta. pto. ?VII.E.2' y fs. 116 pto. ?V.5.1'), siendo que ello es requisito, cuando el Juez carezca de los conocimientos técnicos para poder apreciarlo per se (doctr. art. 457 del ritual). Además, las facturas estuvieron negadas a fs. 156 por la demandada reconviniente y no han sido objeto de prueba (ver fs. 167/168).

Por este motivo, propongo desestimar los agravios actorales sobre esta parcela. C.2.- Daño moral. A continuación, cuestiona la suma otorgada en concepto de daño moral. Pone de relieve que la actora tiene 78 años, que vio modificada su vida y dañada su casa de toda la vida, refiriéndose a las fotografías que ya hemos mencionado. Acerca de las fotografías, nos hemos expedido anteriormente. También la Jueza valoró adecuadamente -a mi juicio- las circunstancias de la causa, tales como, la edad de la demandante, que los daños edilicios constatados fueron en su vivienda, etc. Destaca el recurrente que la psicóloga interviniente, mencionó en su informe que la actora tuvo perturbaciones relacionadas con el sufrimiento y padecimiento en relación a los hechos de las presentes actuaciones (fs. 271). El demandado, en su contestación de los agravios puntualiza que la perito ha sugerido el inicio

de un tratamiento, pero no por los hechos de autos, sino por su personalidad de base (fs. 289 vta.). Continúan describiendo que debió abandonar la vivienda por más de seis meses, para luego regresar a su vivienda con las obras inconclusas (fs. 271). Esto no se contrapone con el contrato de fs. 25, agregado por la propia actora, del cual surge que el período de ocupación del bien locado a tales efectos, era del 17/IV/2015 al 17/VI/2015 (dos meses), circunstancia que destacó el demandado a fs. 114. Es que, cuando el reclamo del daño moral no deriva de lesiones o de fallecimiento de familiares, no se presume. La Suprema Corte ha edictado que, no siempre ha de tenerse por configurado el daño por aplicación del aforismo *res ipsa loquitur*, pues si bien es posible que, en razón de las particularidades de cada caso, se arribe a tal resultado en virtud del empleo de presunciones *hominis*, en principio, la procedencia de la condena indemnizatoria ha de depender de la suficiente alegación y demostración que del menoscabo efectúe el reclamante (SCBA, causa B 62581, RSD-91-18, Sent. del 09/V/2018, ?Giordano c/ Provincia de Buenos Aires s/ DCA').

También se dijo que si bien es justo reparar el menoscabo de aquellos bienes que tienen un valor fundamental en la vida del hombre y son la paz, la tranquilidad de espíritu, la libertad individual, la integridad física, el honor y los más sagrados afectos, no ocurre lo mismo con la mera intranquilidad que, a los actores les hubiere podido generar, el daño y la posterior reparación de un objeto material esencialmente fungible, máxime si de los autos se advierte que ninguna prueba han aportado los accionantes a los fines pretendidos (esta Sala, Causa 267.270, Sent. del 21/II/2019, RSD 29/19, ?Ferreira c/ Ente Municipal de La Plata s/ Cobro ordinario'; Cám. Civ. y Com. 2°, Sala III La Plata, causa 118.185, RSD-94-15, Sent. del 25/VI/2015, ?Yuen c/ Línea 273 s/ Daños y Perjuicios').

Ha sostenido la Suprema Corte que en materia contractual (donde resulta de aplicación el art. 522 del Código Civil, atento la fecha de los hechos -art. 7 CCyC-) el resarcimiento del daño moral debe ser interpretado con criterio restrictivo para no atender reclamos que respondan a una susceptibilidad excesiva o que carezcan de significativa trascendencia jurídica quedando a cargo de quien lo invoca la acreditación precisa del perjuicio que se alega haber sufrido. En tal sentido se requiere la clara demostración de la existencia de una lesión de sentimientos, de afecciones o de tranquilidad anímica que no pueden ni deben confundirse con las inquietudes propias y corrientes del mundo de los pleitos o de los negocios (SCBA, Causa C 117.341, Sent. del 22/IV/2015, ?Mizrahi c/ General Mills Argentina S.A. s/ Daños y Perjuicios').

Por estos motivos, propongo desestimar los agravios.

D.- Análisis de los agravios de la demandada.

D.1.- Primer agravio. El mismo se centra en que, al sentenciar, se destacó que no existía elemento de prueba que acredite la falta de colaboración por parte de la actora, en la apertura del inmueble a reparar (fs. 280). Pero ello se debió -alega- a que en la audiencia del 14/III/2017, no se proveyó la prueba testimonial por considerarse innecesaria, vedándole la posibilidad de demostrar los dichos de su contestación de demanda. Es preciso puntualizar que el encartado, no solo consintió tal resolución, sino que, no empleó el instituto previsto por el art. 255 inc. 2° del CPCC, cerrándose todo debate posible sobre el tópico. Resulta imperioso destacar que el plazo previsto para la obra era de 60 días corridos (ver contrato, fs. 16 vta), que además coincide con el tiempo de la locación, ya referida. Tal era el lapso que tenía el accionado para finalizar las tareas convenidas. Todos los restantes argumentos del primer agravio se circunscriben a lo que pudo haberse probado, sobre lo que nos hemos expedido párrafos antes. Por lo expuesto, corresponde desestimar esta parcela del embate.

D.2.- Segundo agravio. El segundo ataque blandido contra el pronunciamiento, se vincula con el rechazo de la reconvencción. Critica la aplicación del art. 1633 bis del C.Civ. (fs. 282) y solicita se haga lugar a la contrademanda incoada. Refiere que tales modificaciones fueron solicitadas por el comitente (actor). Sobre este tema, más allá de que no hay ninguna prueba que permita arribar a tal conclusión, ha destacado el experto a fs. 213/214 que solo se pudo constatar como arreglos que se encuentran ?fuera del convenio?, lo siguiente: la colocación de porcelanato del baño, sanitarios Roca, el cableado, bajada de tanque con termofusión, y el porcelanato con guarda en la cocina. Continúa su recurso, indicando que hubo consentimiento del actor en los trabajos adicionales, al no oponerse éste a los mismos, ni envió intimación formal de oposición alguna. En una lectura del convenio advertimos que de resultar imposible el reemplazo de los azulejos o cerámicos por idénticos a los antes existentes, la elección sería de la requirente (fs. 10 vta., ptos. 4 y 7). Es decir, que aún, habiendose seleccionado los revestimientos por la actora, tal proceder podría estar dentro de lo pactado, sin que esto implique una tarea adicional. La carga de la prueba para desvirtuar tal presunción, operaba en cabeza de la reconviniendo (arts. 163 inc. 5° ap. 2°, 375, 384 del ritual), sin que haya existido actividad de convicción al respecto. Sobre el resto de las tareas que el perito detalló como ?fuera del convenio? (sanitarios Roca -\$ 10.200-, cableado -\$ 19.000- y bajada de tanque con termofusión -\$ 4.000-), además de no existir prueba alguna del estado anterior de las cosas, no se han agregado por parte del reconviniendo, facturas o comprobantes de adquisición de tales productos. Añade que la demandante no negó tales cuestiones al contestar la reconvencción (fs. 282 vta). En un análisis de tal escrito, se advierte que tal negativa fue efectuada (ver fs. 146), quedando entonces, la prueba, a cargo del reconviniendo. Refiere que, la presencia diaria de la actora para permitir el ingreso y egreso -agrega-, ratifica su postura. Este argumento se contradice con sus propias afirmaciones, debido a que había sostenido que la pretendiente, a menudo, le impedía el ingreso al inmueble. Vuelve a la carga con la prueba testimonial que no pudo producirse (fs. 283 vta.). Ya he opinado al respecto en el punto anterior. Propongo, entonces, desestimar

los agravios, confirmando el rechazo de la reconvención. E.- Costas. Las costas de alzada, por lo resuelto respecto de la demanda principal, se imponen por su orden, atento la manera de decidir (arts. 68 ap. 2° y 71 del CPCC). Las costas de esta instancia, por la confirmación del rechazo de la reconvención, se imponen por su orden en atención a la falta de contradicción (arts. 68 ap. 2° del CPCC). VOTO POR LA AFIRMATIVA. A LA MISMA PRIMERA CUESTIÓN, el señor Juez, Doctor Alejandro Luis Maggi dijo que adhería al precedente voto aduciendo idénticos fundamentos. A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el señor Juez, Juan Manuel Hitters dijo: visto la concordancia de votos lograda, corresponde, confirmar la sentencia apelada. Costas de alzada por su orden, respecto de la demanda principal (arts. 68 ap. 2° y 71 del CPCC). Costas de alzada por la confirmación del rechazo de la reconvención, por su orden, en atención a la falta de contradicción (arts. 68 ap. 2° del CPCC). A LA MISMA SEGUNDA CUESTIÓN, el señor Juez, Doctor Alejandro Luis Maggi dijo que adhería al precedente voto por idénticos fundamentos. SENTENCIA AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: En el precedente Acuerdo ha quedado establecido que la sentencia apelada se ajusta a derecho (ver citas legales y jurisprudenciales hechas en los considerandos de la presente). POR ELLO: I) Se confirma la sentencia apelada; II) Costas de Alzada por su orden, respecto de la demanda principal (arts. 68 ap. 2° y 71 del CPCC); III) Costas de alzada por la confirmación del rechazo de la reconvención, por su orden, en atención a la falta de contradicción (arts. 68 ap. 2° del CPCC). REG. NOT. DEV. 037976E